

S304

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
EĞİTİM TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Sınav Hizmetleri Daire Başkanlığı

**KİTAPÇIK
TÜRÜ****A**

SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI (DU)

7 KASIM 2010 Saat: 09.30

PAZAR 3. OTURUM

Adayın Adı ve Soyadı :
Aday Numarası (T.C. Kimlik No) :
Sınav Salon No : Sıra No:

DİKKAT: 1. Bu sınavda, 2 modüle ait test soruları yer almaktadır.

	<u>Soru sayısı</u>	<u>Sayfa No</u>
4700- Gayrimenkul Değerleme Esasları	25	2
4860- Temel Finans Matematiği	25	7

2. Soru kitapçıklarını kontrol ederek, baskı hatası olan kitapçığın değiştirilmesi için sınav başlamadan önce salon sorumlularına başvurunuz.
3. Sınavda hesap makinesi kullanabilirsiniz. Ancak alfabetik tuş takımına sahip olan hesap makineleri, databank, el bilgisayarı vb. özel elektronik donanımların kullanılması ve bulundurulması yasaktır. Bu cihazları yanında bulunduran adayların sınavları geçersiz sayılacaktır.

CEVAP KÂĞIDI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

1. Cevap kâğıdı üzerine yazacağınız yazı ve yapacağınız işaretlemlerde kurşun kalem dışında kalem kullanmayınız.
2. Size verilen cevap kâğıdında yazılı olan bilgilerin size ait olup olmadığını kontrol ediniz. Cevap kâğıdı kullanılmayacak durumdaysa veya size ait değilse verilecek yedek cevap kâğıdına, kimliğinizle ilgili bilgileri, salon başkanının açıklamalarına göre yazınız.
3. Cevap kâğıdında "**Gayrimenkul Değerleme Esasları**" ve "**Temel Finans Matematiği**" testleri için iki ayrı sütun bulunmaktadır. Cevaplarınızı cevap kâğıdındaki ilgili sütunlara aşağıdaki örnekte olduğu gibi yuvarlağı, dışına taşımadan işaretleyiniz.

Yanlış karalamalarınızı düzeltirken yuvarlağın içini temizce siliniz.

ÖRNEK KODLAMA: ●

SORU KİTAPÇIĞI İLE İLGİLİ AÇIKLAMA

1. Bu soru kitapçığında toplam **50** soru bulunmaktadır. Bir modül için **60** dakikalık cevaplama süresi verilmiştir. Kitapçığın tümü için verilen cevaplama süresi **120** dakikadır.
2. Sınavlarda başarılı sayılmak için her modülden alınan notun en az **60** ve aritmetik ortalamasının en az **70** olması zorunludur.
3. Her sorunun dört seçeneği vardır. Dört seçenektan sadece bir tanesi doğru cevaptır. Doğru bulduğunuz seçeneği cevap kâğıdında o soru için ayrılan yerde bularak işaretleyiniz.
4. **Cevaplamaya istediğiniz testi, istediğiniz sorusundan başlayabilirsiniz. Yalnız cevaplarınızı, cevap kâğıdında o test için ayrılmış olan bölümdeki aynı numaralı cevap yerine işaretlemeyi unutmayınız.**
5. Size ayrı bir karalama kâğıdı verilmeyecektir. Soru kitapçığınızın içindeki boş alanları karalama yapmak için kullanabilirsiniz.
6. Cevabını bilmediğiniz sorular üzerinde fazla zaman kaybetmeden diğer sorulara geçiniz. Zamanınız kalırsa bu sorulara daha sonra dönebilirsiniz.
7. **Puanlamada her doğru cevaba eşit puan verilecek, yanlış cevaplarınız dikkate alınmayacaktır.**
8. Sınavın bitiminde cevap kâğıdınızı ve soru kitapçığınızı salon sorumlularına teslim etmeyi unutmayınız.

Arka kapağa geçiniz.

DİKKAT:

Testteki sorular 03.09.2010 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu tarihten sonra sınav konuları ile ilgili yasa değişiklikleri yapılmış olsa bile, soruları cevaplandırırken bu değişiklikleri dikkate almayınız.

1. “Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları”nı açıklayan Uluslararası Değerleme Standartları, Standart 2’de aşağıdaki değer kavramlarından hangisi tanımlanmamıştır?

- A) Faal İşletme Değeri
- B) Sigortalabilir Değer
- C) Kurtarılabılır Değer
- D) Maliyet Değeri

2. Bir büro sahibinin alt katında bulunan büroyu satın alabilmek için sahibine, piyasa değerine göre daha yüksek bir değer teklif etmesi hâlinde bu değer aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Özel değer
- B) Opsiyon değeri
- C) Makul değer
- D) Teşvik değeri

3. Değerleme süreci ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme uzmanının, bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlamak için izlediği sistematik bir süreçtir.
- B) Değerleme süreci gayrimenkulün değerine tüm katkıları analiz etme amacını yansıtmaktadır.
- C) Süreç, Tek Düzen Hesap Planını yansıtmakta ve bu standartların yasalaştığı ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır.
- D) Süreç, değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesiyle başlar değerlendirme sonuçlarının müşteriye ya da ilgiliye verilmesiyle son bulur.

4.

Araziler	Arazi Genişliği (Da)	Değeri (TL)	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/Da)
I	20	130.000	200
II	25	190.000	300
II	15	155.000	350

15.000 m² yüzölçümündeki bir tarım arazisinin değer tespiti için çalışan değerlendirme uzmanı, yakın bölgede benzer nitelikteki arazilerin fiyatları ile bu araziler için bulunan gelirlerini yukarıdaki gibi belirlemiştir:

Değerleme konusu arazinin, yıllık ortalama net gelirinin 400 TL/Da olduğu dikkate alınırsa değeri yaklaşık kaç TL’dir?

- A) 150.500
- B) 165.150
- C) 184.300
- D) 191.450

5.

	X Taşınmazı	Emsal I	Emsal II	Emsal III
Satış Fiyatı (TL)	?	165.000	130.000	198.000
Arsa Değeri (TL)	50.000	60.000	50.000	40.000
Yeni Yapılandırma Maliyeti (TL)	175.000	150.000	100.000	200.000
Yaşı	8	10	5	6

Tablodaki veriler esas alınarak, amortisman tespit yöntemlerinden “Piyasadan Çıkarma Yöntemi” uygulandığında “X Taşınmazı”nın satış fiyatı kaç TL olmalıdır? (“X Taşınmazı”nın yıllık amortisman oranı olarak emsallerin yıllık amortisman oranlarının aritmetik ortalamasını kullanınız.)

- A) 114.000
- B) 126.000
- C) 164.000
- D) 176.000

6. Çevre şartlarının olumsuz olduğu bir semtte, arsasının değeri 200.000 TL olan bir bina yılda 48.000 TL gelir getirmektedir. Ancak bu bina, çevre şartlarının normal olduğu bir semtte olsaydı, bu gelir 55.000 TL olacaktı. Arsanın kapitalizasyon oranı (RL) % 5, binanın kapitalizasyon oranı (RB) % 10'dur. Çevre şartlarındaki olumsuzluğun bulunmadığı varsayılırsa arsanın değeri kaç TL hesaplanacaktır?

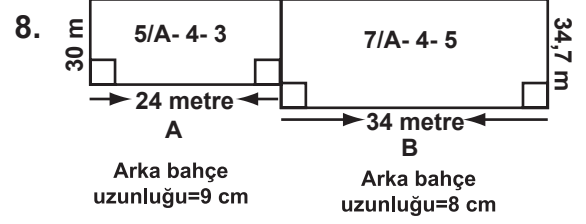
- A) 229.167 B) 200.000
C) 198.565 D) 194.452

7. Bir bölgedeki uygulama imar planı içindeki taşınmazların Ocak 2010'da kamulaştırılması nedeniyle değerinin tespit edilmesi gerekmiş ancak bu arsalar emsal olabilecek yakın zamanda satılmış arsaların bulunmadığı anlaşılmıştır. Bunun üzerine yapılan satışların fiyatları ve fiyat endeksleri kullanılarak değer tespiti çalışması yapılmak istenmiş olup elde edilen bilgiler aşağıda yer almıştır:

Emsal	Emsallerin Satış Tarihleri	Genişliği m ²	Değeri (TL)	Toptan Eşya Fiyatları Endeksi (1994=100)
I	Ocak 2005	1.000	115.000	8.328
II	Kasım 2006	1.500	198.950	9.815
III	Eylül 2008	1.250	225.000	11.577
IV	Ocak 2009	1.400	255.000	11.253
	Ocak 2010			11.962

Değerleme konusu 1.300 m² arsanın tarihi verilerde yer alan emsallerle benzerlik gösterdiği dikkate alınır, Ocak 2010'daki değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 195.000 B) 200.000
C) 211.000 D) 222.000



A arsasının değeri 864.000 TL olup değer karşılaştırılmasında, arsalar üzerinde yapılabilecek inşaat alanı kriteri dikkate alınır, B arsasının değeri yaklaşık kaç milyon TL hesaplanır?

- A) 1,35 B) 1,42 C) 1,65 D) 1,70

9. Emsal durumunda olan 3 arsanın büyüklüğü ve değerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

	I	II	III
Alan (m ²)	50.000	20.000	50
Değeri (TL)	?	19.000.000	51.000.000

I numaralı arsa için değer tespiti çalışması yapan uzman, arsa birim m² fiyatının tespitinde alan ölçüsüyle ağırlıklandırılmış ortalama fiyatı kullanacağına göre I numaralı arsanın m² fiyatı kaç TL olacaktır?

- A) 1.100 B) 1.020
C) 1.000 D) 985

10. Değeri 480.000 TL olan bir konutun yarısı öz kaynak yarısı da ay sonunda taksit ödemeli, aylık % 0,99 faizli, 10 yıl vadeli kredi ile finanse edilmiştir. Bu konuttan ayda 2.000 TL kira geliri elde edildiğine göre öz kaynağın kapitalizasyon oranı nedir?

- A) -0,1523 B) -0,0713
C) 0,0856 D) 0,5142

11. Taksitleri ay sonlarında ödenecek olan, aylık % 0,99 faizli, 10 yıl vadeli kredinin ipotek sabiti nedir?

- A) 0,1713 B) 0,1917
C) 0,214 D) 0,2436

12. Bir binanın klima sistemi ekonomik ömrünü tamamlamış olup eski klima sisteminin maliyeti 20.000 TL, hesaplanan amortismanı 16.000 TL, sökme maliyeti 2.000 TL'dir. Bunun yerine 50.000 TL değerli ve 5.000 TL montaj maliyetli yeni sistem kullanılacaktır. Brüt gelir çarpanı 10 ve yıllık yaratılacak kira artışı 7.200 TL'dir.

Bu bilgilere göre aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) İşlevsel eskimeyi gidermenin maliyeti 61.000 TL'dir.
B) İşlemin yaratacağı değer artışı maliyetinden yüksektir.
C) İşlemin yaratacağı net değer kaybı 9.000 TL'dir.
D) İşlemin yaratacağı değer artışı 72.000 TL'dir.

13. İstanbul'un turistik bir bölgesinde 30 odası olan bir otelin satış fiyatı 6 milyon TL olarak belirlenmiş olup yatırımcı, oteli 5 yıl işlettikten sonra satmayı düşünmektedir. Yıllık bazdaki doluluk oranı % 70 ve bir günlük oda ücreti, tüm giderler düşüldükten sonra net 65 TL'dir. Piyasada geçerli iskonto oranı % 6'dır.

Yıllık gelirlerin dönem sonunda elde edildiği varsayımıyla yatırımın net bugünkü değeri 1.030.600 TL ise otelin 5 yıl sonraki satış fiyatı yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 5.945.000 B) 6.250.000
C) 6.600.000 D) 7.100.000

14. Bir mülkte 40 adet ofis bulunmakta olup her bir ofisten aylık 1.500 TL kira geliri elde edilmektedir. Boş ve tahsil edilememesi oranı % 10 ve sabit giderleri yıllık 180.000 TL'dir. Mülkün yıllık değişken giderleri 50.000 TL olup ortak kullanım alanındaki demirbaşların yenilenmesi için her yıl 10.000 TL ayrılması gerekmektedir.

Net işletme (faaliyet) geliri kaç TL'dir?

- A) 483.000 B) 408.000
C) 688.000 D) 645.000

15. Piyasa verilerinden üretilen iki veya daha fazla değer göstergesinin uzlaştırılması aşaması ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Bulunan değer doğruluğu ve uygunluğunu sağlamak için değerlemelerin bir başka değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirilmesi yasal zorunluluktur.
- B) Değerleme uzmanı, değerlendirme sürecinin uygulanması sırasında ortaya çıkan değer tahminlerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kanaatlerine başvurmalıdır.
- C) Mutabık kalınan nihai değere ulaşırken kullanılan değerlendirme yaklaşımlarını ve bunların ağırlıklandırılmasına ilişkin olarak gerekli mantiki gerekçe ve kanıtlar sunulmalıdır.
- D) Uygun değerlendirme yaklaşımlarının, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, değerlendirme uzmanının takdirine bağlı olacaktır.

16. Dükkan sayısı : 50

Bir Dükkanın yıllık kirası : 5.000 TL

Yıllık boş ve tahsil edilememesi oranı : % 4

İş Merkezinin sabit giderleri : 20.000 TL

İş Merkezinin değişken giderleri : 40.000 TL

İş Merkezindeki ortak kullanım alanlarında her yıl yapılması gereken demirbaş yatırımları : 10.000 TL

Kapitalizasyon oranı : % 10

Yukarıda yer alan bilgilere göre ABC İş Merkezinin yıllık net işletme geliri ve değeri nedir?

- A) 150.000 TL – 1.500.000 TL
B) 160.000 TL – 1.600.000 TL
C) 170.000 TL – 1.700.000 TL
D) 180.000 TL – 1.800.000 TL

17.

	% 65 OLASILIK	% 35 OLASILIK
Kira Bedeli (metrekare/TL)	40	35
Doluluk Oranı	% 98	% 90
Tahsilat Kaybı	% 2	% 4
Sabit ve Değişken Giderler	20.000 TL	14.000 TL

Bir alışveriş merkezinin 10.000 metrekare kiralanabilir alanı bulunmakta olup gelecek yıldaki gelir beklentisi ile ilgili bilgileri yukarıdadır:

Bu verilere göre tahmini net faaliyet geliri kaç TL'dir?

- A) 288.388
B) 337.644
C) 364.160
D) 379.342

18. Gelir İndirgeme Yaklaşımındaki Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Mülkün dengeli bir şekilde işletilmesi hâlinde kullanılması uygundur.
- B) Benzer beklentileri ve risk düzeylerine sahip emsallerin çok olması hâlinde kullanılabilir.
- C) Gelir ve giderlerin zaman içinde düzensiz bir biçimde değişen mülklerde daha az yararlıdır.
- D) Yönteme göre mülkün en az beş yıllık brüt gelir tahmininin yapılması gerekir.

19. Bir ticari işletmenin mülk sahibi 3 yıllık sözleşme için;

I- İlk yıl, aylık 5.000 TL olmak üzere yıllık % 10 artışlı kira sözleşmesi ve

II- 3 yıl için 2.000 TL/ay sabit kiraya ek olarak, cironun % 3'ü oranında ciro kirası

olmak üzere 2 alternatif önermektedir. Kiracı ilk kira döneminde aylık 100.000 TL olan ciro hedefinin her yıl % 15 oranında artacağını öngörmektedir. Kiracının 2 alternatif arasında kayıp veya kazancının olmaması için 2 ve 3. yıldaki satış hasılatındaki büyüme oranı sırasıyla ne olmalıdır?

- | | 2. Yıl | 3. Yıl |
|----|---------|---------|
| A) | % 16,67 | % 15,71 |
| B) | % 16,67 | % 18,41 |
| C) | % 17,50 | % 15,71 |
| D) | % 17,50 | % 18,41 |

20. Bir mülkün piyasasının belirlenmesi sürecinde aşağıdaki faktörlerden hangisi dikkate alınmaz?

- A) Mülkün türü
- B) Mülkün sahibinin gelir düzeyi
- C) Mülkü tamamlayan ve destekleyen mülkler
- D) Eşit derecede arzu edilebilecek ikame mülkler

21. Etkin piyasalar ile gayrimenkul piyasasının karşılaştırılmasına yönelik olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

	<u>Etkin Piyasalar</u>	<u>Gayrimenkul Piyasaları</u>
A)	Mal ve hizmetler homojen olmadığından birbirleriyle ikame edilemezler.	Mülkler fiziksel olarak homojendir.
B)	Mal ve hizmetlerin fiyatı görece olarak düşüktür.	Mülk fiyatı yüksektir.
C)	Alıcı ve satıcılar organize piyasalarda karşı karşıya gelirler.	Tüm alıcı ve satıcılar resmi piyasada bir araya getirilmezler.
D)	Alıcı ve satıcılar piyasa şartları, katılım-cıların davranışları, ürün kalitesi vb. hakkında bilgilidirler.	Gayrimenkul alıcı ve satıcıları iyi bilgilendirilmiş olmayabilirler.

22. Bir mülkün satın alınmasında, değerinin % 61'i oranında, ay sonlarında 3.375 TL taksit ödemeli kredi kullanılmış olup mülkün ipotek sabitinin 0,21 olduğu bilinmektedir.

Mülkün değeri yaklaşık kaç bin TL'dir?

- A) 342
- B) 385
- C) 410
- D) 641

23. Aşağıdakilerden hangisi Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ uyarınca değerlendirilmez?

- A) Değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri
- B) Değerleme konusu varlıkların alternatif kullanımları
- C) Değerlemeye ilişkin varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar
- D) Değerin tip ve tanımı

24. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme uzmanının taşınması gereken ahlaki ilkelerden değildir?

- A) Dürüstlük
- B) Tarafsızlık
- C) Gizlilik
- D) Verimlilik

25. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları'nın geliştirilmesindeki temel amaçlardan değildir?

- A) Hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak
- B) Değerleme uzmanlarının uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak
- C) Sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere denetim standartları sağlamak ve yeni kurulacak değerlendirme şirketlerine sermaye katkısında bulunmak
- D) Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliğini sağlamak

1. Ahmet Bey arkadaşı Emre Bey'den 40.000 TL borç alarak otomobil almaya karar vermiştir. Ahmet Bey ile Emre Bey söz konusu borç için aylık % 1,05 faiz oranında anlaşmış olup Ahmet Bey her ay sonunda arkadaşı Emre Bey'e 1.230 TL ödeyecektir. Bu verilere göre Ahmet Bey borcunu bitirmek için Emre Bey'e kaç adet ödeme yapacaktır?

- A) 30 B) 35 C) 40 D) 48

2.

Yıllar	Nakit Girişi (TL)	Nakit Çıkışı (TL)
0	0	300.000
1	100.000	50.000
2	150.000	70.000
3	170.000	80.000
4	200.000	100.000
5	200.000	100.000
6	200.000	100.000
7	200.000	100.000

Defne Jeneratör AŞ yukarıda nakit akışları verilen projeye yatırım yapmayı planlamaktadır. Defne Jeneratör AŞ'nin sermaye maliyeti % 12 ise bu projenin net bugünkü değeri kaç TL'dir?

- A) 66.772 B) 88.671
C) 127.523 D) 142.395

3. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerlendirilmesinden yararlanılan istatistiksel ölçütler olan merkezi eğilim ölçülerinden değildir?

- A) Medyan
B) Harmonik ortalama
C) Aritmetik ortalama
D) Standart sapma

4. Bir veli çocuğunun okul masrafı için 5 yıl boyunca her ay sonunda eşit miktarda para yatırmaktadır. Aylık faiz oranının % 1 olduğu varsayımıyla süre sonunda 20.000 TL biriktiğine göre aylık yatırılan tutar yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 210 B) 245 C) 350 D) 400

5.

Değer (TL)	Uzman Sayısı
160.000	1
170.000	2
180.000	4
190.000	3
220.000	1

Yukarıda 11 uzmanın bir gayrimenkul değeri ile ilgili sonuçları verilmiştir. Nihai değerin belirlenmesi için ağırlıklı ortalama ve mod değerlerinin aritmetik ortalaması alınacaktır. Buna göre bu değer yaklaşık olarak kaç TL olacaktır?

- A) 181.363 B) 182.998
C) 186.404 D) 189.102

6. Bir müşteri bankadan 10 yıl vadeli, ay sonu ödemeli, aylık % 1,29 faizli 200.000 TL kredi almıştır. Müşteri, 12 ay ödeme yaptıktan sonra kredinin kalan anapara tutarı kaç TL'dir?
- A) 194.011 B) 192.511
C) 190.904 D) 188.406
7. Bir müşteri bankadan 5 yıl vadeli, ay sonu ödemeli, aylık % 1,49 faizli 300.000 TL kredi almıştır. Kredinin aylık taksiti kaç TL'dir?
- A) 6.874 B) 7.005
C) 7.285 D) 7.598
8. Bir müşteri bankadan 5 yıl vadeli, ay sonu ödemeli, aylık % 1,49 faizli 300.000 TL kredi almıştır. Müşterinin bankadan almış olduğu aylık % 1,45 faizli kredi yeni alınacak bir kredi ile kapatılmak istenmektedir. Müşterinin yeni alacağı kredinin aylık faiz oranı % 1,09 ise başka maliyet unsuru olmadığı varsayımıyla, kredinin yıllık bileşik maliyetindeki düşüş % kaçtır?
- A) 5,5 B) 6,7 C) 7,1 D) 7,9
9. Aşağıda yer alan kredi faizleri dikkate alındığında hangisi tercih edilirse yıllık kredi maliyeti en düşük olur?
- A) Ayda bir faiz ödemeli, yıllık % 8 faizli
B) 3 ayda bir faiz ödemeli, yıllık % 8 faizli
C) 6 ayda bir faiz ödemeli, yıllık % 8,5 faizli
D) Yıl sonu faiz ödemeli, yıllık faizi % 9 faizli
10. Bir müşteri bankadan 8 yıl vadeli, taksitle-ri ay sonlarında ödenecek, aylık % 0,99 faizli 500.000 TL kredi almıştır. Müşteri, 2 yıl ödeme yaptıktan sonra kredinin kalan anapara tutarı kaç TL'dir?
- A) 388.124 B) 403.500
C) 415.310 D) 428.255
11. Bay A, parasını yıllık % 8 faiz oranı ile 3'er aylık dönemler hâlinde olmak üzere 1 yıl süreyle bankada tutmuştur. Bu dönem içinde yıllık enflasyon oranı % 7 olarak gerçekleşmiş ise A'nın reel kazancı % kaçtır?
- A) 1,45 B) 1,16 C) 1.00 D) 0,76
12. 2006, 2007, 2008, 2009 yıllarında enflasyon oranları sırasıyla % 16, % 14, % 12 ve % 10 olarak gerçekleşmiş ise, 2006 yılının başında 200.000 TL'ye satın alınan bir konut 2009 yılı sonunda yaklaşık olarak kaç TL'ye satılırsa reel bir kayıp ya da kazanç söz konusu olmaz?
- A) 264.480 B) 296.217
C) 325.839 D) 362,420

13. Duyarlılık analizi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Riske duyarlı olan etkenlerin belirlenmesinde kullanılır.
- B) Amacı, toplam riskin rakamlarla belirlenerek kesin olarak hesaplanmasıdır.
- C) Hangi proje bileşenlerinin, sonuçlar üzerinde en büyük etkisi olduğunu test etme olanağı sağlar.
- D) Bir bağımsız değişkenin değerindeki değişimin, bağımlı değişken üzerindeki etkisini test etmek için kullanılan bir modelleme yöntemidir.

14. Ürünün satış fiyatı 100 TL, yıllık sabit maliyetleri toplam 350.000 TL, birim başına düşen; işçilik gideri 10 TL ve ham madde maliyeti 30 TL ise X satış miktarındaki kâr fonksiyonu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) $140X+350.000$
- B) $70X-450.000$
- C) $40X-350.000$
- D) $60X-350.000$

15. Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde kullanılan Net Bugünkü Değer ve İç Verim Oranı kurallarına ilişkin olarak aşağıda verilen ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Bir projenin Net Bugünkü Değeri sıfırdan küçükse proje reddedilir.
- B) Bir projenin Net Bugünkü Değeri sıfırdan büyükse proje kabul edilir.
- C) Bir projenin iç verim oranı, projenin sermaye maliyetinden küçük ise kabul edilir.
- D) Bir projenin iç verim oranı, projenin sermaye maliyetinden yüksek ise proje kabul edilir.

16. Bir şirketin almış olduğu makinenin değeri 1 milyon TL olup, verimli ömrünün 4 yıl ve bu sürenin sonundaki hurda değerinin 150.000 TL olacağı öngörülmektedir. Şirket tasarruf etmiş olduğu nakdi yıllık % 9 faiz oranı ile bankada tutarken alınacak makinenin değerinin her yıl % 7 oranında artacağı beklenmektedir. 4 yıl sonunda yeni bir makine alınabilmesi için Şirketin, yıl sonlarında eşit tutarda olmak üzere 4 yıl boyunca ayırması gereken tutar ne olacaktır?

- A) 253.830
- B) 287.500
- C) 327.699
- D) 351.412

17. Bir şirket 5.000.000 TL değerinde yeni bir yatırım yapmayı planlamaktadır. Sermaye maliyeti % 10 ve gelecekteki nakit akımlarının birinci yıl 3.000.000 TL, ikinci yıl 2.000.000 TL ve üçüncü yıl 2.000.000 TL olması öngörülmektedir. Bu projenin kârlılık indeksi yaklaşık olarak ne olacaktır?

- A) 0,72
- B) 1,18
- C) 1,72
- D) 1,81

18.

	Proje C	Proje D
Yıl Sonu	Nakit Akımları (TL)	Nakit Akımları (TL)
1	200.000	200.000
2	200.000	200.000
3	200.000	200.000
Sermaye Maliyeti	% 5	% 10
İç Verim Oranı	% 9,70	% 9,70

Yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere, aynı nakit akımlarına ve aynı iç verim oranına sahip iki farklı projeye yatırım yapma imkânı bulunmaktadır. C projesinin sermaye maliyeti % 5, D projesinin sermaye maliyeti % 10'dur. Her iki proje için de gereken yatırım tutarı 500.000 TL'dir. Hangi projeye yatırım yapmayı tercih edersiniz?

- A) Hiç birine yatırım yapılmamalıdır.
 B) Her ikisine de yatırım yapılabilir.
 C) D Projesi
 D) C Projesi

19. X firmasının esas faaliyet kârı 150.000 TL, vergi ödemesi 5.000 TL, amortisman giderleri 15.000 TL, sabit sermaye harcamaları 30.000 TL ve işletme sermayesi ihtiyacı 20.000 TL ise serbest nakit akımları toplamı kaç TL'dir?

- A) 110.000 B) 125.000
 C) 130.000 D) 140.000

20. Bir üretim işletmesinde yapılan yatırımın toplam sabit giderleri 1.667.500 TL iken üretilecek ürünün birim değişken gideri 550 TL, birim satış fiyatı ise 2.000 TL'dir. Yatırımın başa baş noktasındaki üretim miktarı kaç birimdir?

- A) 654 B) 834 C) 1.150 D) 3.032

21. I- Gelecekteki enflasyon beklentisi
 II- Alternatif yatırımlardan beklenen getiri oranları
 III- Birim inşaat maliyeti

Mülkün gelirlerinin değere dönüşümünde kullanılacak gelir veya getiri oranı, yukarıda belirtilen unsurların hangisi/hangilerinden doğrudan etkilenmez?

- A) Yalnız III B) I - III
 C) Yalnız II D) Yalnız I

22.

(TL)	Olumlu (% 30)	Nötr (%50)	Olumsuz (%20)
Brüt Gelir	1.000.000.000	80.000.000	60.000.000
Tahsilat Kaybı	2.000.000	4.000.000	6.000.000
Operasyonel Giderler	8.000.000	5.000.000	3.000.000

Yukarıdaki tabloda ABC İş Merkezinden 2011 yılında olumlu, olumsuz ve nötr olasılıklarına bağlı olarak tahmin edilen gelir ve giderler gösterilmektedir. Buna göre 2011 yılındaki beklenen vergi öncesi net faaliyet geliri ne olacaktır?

- A) 70.700 B) 72.700
 C) 74.700 D) 76.700

23. Bir inşaat şirketinin, şirketin performansında etkili olan başarılı genel müdürü emekli olmuştur. Bu durumla ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Yönetim riskine neden olur.
- B) Sistemik riske neden olur.
- C) Şirketin politik riski artar.
- D) Şirketin risk durumunda değişim olmaz.

24. Faaliyet kaldıraç ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) İşletmenin sabit giderleriyle ilgili bir analiz olup sabit giderlerin değişken giderlere olan payı yüksek bulunan sektörlerde, satışlarda meydana gelen bir artış kârlılıkta daha yüksek oranda bir artış sağlayacaktır.
- B) Yüksek sabit giderler işletmelerin daha fazla sermaye kullanması ve dolayısıyla işçiliğin az olması sebebiyle daha az değişken giderler ile faaliyet göstermesi sonucunu ortaya çıkarır.
- C) Bir işletmenin belli bir üretim düzeyindeki faaliyet kaldıraç derecesi, vergiden önceki kârdaki (FVÖK) görece değişimin kârdaki görece değişmeye yol açan satış gelirlerindeki değişmeye bölünmesiyle bulunur.
- D) Kaldıraç derecesi yüksek ise borçlanma maliyetinin yüksek olduğu durumda, borç kullanımının artması toplam sermaye maliyetinin azalmasına, öz sermayenin kârının yükselmesine neden olur.

25. Bir üretim işletmesinde yapılacak başa baş noktası analizi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) İşletmenin tüm faaliyet giderlerini karşılayacak satış gelirlerini, farklı satış düzeylerindeki faaliyet kârını hesaplamaya yardımcı olur.
- B) Bir işletmenin toplam gelirlerinin, toplam maliyet ve giderlerinin tamamını karşılamaya başladığı satış hasılatını belirtir.
- C) Sabit giderler, değişken giderler, satışlar ve kâr arasındaki ilişkilerin incelenmesinde kullanılan bir analiz tekniğidir.
- D) İşletmenin giderlerinin tamamının değişken giderlerden oluşması durumunda kâra geçiş noktası, tam kapasite ile yapılan üretim noktasıdır.

TEST BİTTİ.

CEVAPLARINIZI KONTROL EDİNİZ.

Soracağınız bir şey var mı? Varsa, şimdi sorunuz; sınav başladıktan sonra sorularınıza cevap verilmeyecektir. Hazır mısınız? Sınav, okulun bütün salonlarında aynı anda başlayacağı için başlama zilini beraberce bekleyelim. Hepinize başarılar dileriz.
(Salon başkanı başlama ve bitiş saatini tahtaya yazacaktır.)

Bu kitapçığın her hakkı saklıdır. Bu kitapçıkta yer alan sorulardaki görüşler yazarlarına ait olup, Sermaye Piyasası Kurulunun görüşlerini yansıtmaz. Soruların telif hakları Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliğine aittir. Hangi amaçla olursa olsun, kitapçığın tamamının veya bir kısmının Millî Eğitim Bakanlığı Eğitim Teknolojileri Genel Müdürlüğünün ve Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinin ayrı ayrı yazılı izni olmadan kopya edilmesi, fotoğraflarının çekilmesi, bilgisayar ortamına alınması, herhangi bir yolla çoğaltılması, yayımlanması veya başka bir amaçla kullanılması yasaktır. Bu yasağa uymayanlar, doğabilecek cezai sorumluluğu ve kitapçığın hazırlanmasındaki mali külfeti peşinen kabullenmiş sayılır.

7 KASIM 2010 TARİHİNDE YAPILAN SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI (DU) GRUBU
(S304) "A" KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ESASLARI
(4700)

1. D
2. A
3. C
4. D
5. D
6. A
7. D
8. B
9. C
10. B
11. A
12. C
13. C
14. B
15. A
16. C
17. B
18. D
19. A
20. B
21. A
22. C
23. B
24. D
25. C

TEMEL FİNANS
MATEMATİĞİ
(4860)

1. C
2. B
3. D
4. B
5. A
6. C
7. D
8. A
9. B
10. C
11. B
12. C
13. B
14. D
15. C
16. A
17. B
18. D
19. A
20. C
21. A
22. B
23. A
24. D
25. D